



# **AMENAGEMENT ET URBANISME**

**REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT**

**ETAT DE LA PLANIFICATION ET QUELQUES  
RAPPELS SUR L'INSTRUCTION**

**REUNION DES MAIRES DU 23 SEPTEMBRE 2011**

# **REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT**

- \* Situation actuelle**
- \* Pourquoi une réforme ?**
- \* Quel contenu ?**

# **REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT**

**Un courrier d'information a été adressé à l'ensemble des maires du département le 15 avril dernier (voir dossier).**

# **REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT *SITUATION ACTUELLE POUR LE GERS***

**Existence de trois taxes sur les constructions:**

**\* la Taxe Locale d'Equipement (TLE) perçue au profit des communes (si instaurée), au taux fixé par le conseil municipal, en fonction de la catégorie de construction. Existe dans 231 communes du département.**

**\* la Taxe Départementale pour les espaces naturels sensibles (TDENS) perçue au profit du conseil général**

**\* la Taxe Départementale pour le CAUE (TDCAUE), perçue au profit du conseil général**

**Plus la redevance d'archéologie préventive (RAP)**

# **REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT**

## ***SITUATION ACTUELLE POUR LE GERS***

**Existence de participations dans le département :**

- \* la participation pour voirie et réseaux (PVR)**
- \* le programme d'aménagement d'ensemble (PAE)**
- \* les participations en ZAC (zones d'aménagement concerté)**
- \* la participation pour raccordement à l'égout (PRE)**
- \* la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)**
- \* le projet urbain partenarial (PUP)**
- \* la participation pour équipement public exceptionnel**

# **REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT**

## ***POURQUOI UNE REFORME ?***

- \* Pour simplifier : diminuer le nombre de taxes et participations, supprimer les neufs catégories de construction dans l'aspect fiscal, mettre fin au système des exonérations en fonction du type de taxes**
- \* Pour donner de la souplesse aux collectivités : plus de liberté dans la fixation des taux, possibilité de sectoriser les taux sur le territoire communal**

# REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT *QUEL CONTENU ?*

Contenu défini dans l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.

L'ensemble des dispositions relatives à la fiscalité sont rassemblées dans le code de l'urbanisme.

**Mise en application pour les demandes d'autorisation déposées à compter du 1er mars 2012.**

Création de la taxe d'aménagement et du versement pour sous-densité.

La taxe d'aménagement comporte une part communale et une part départementale.

# **REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT *QUEL CONTENU ?***

**La taxe d'aménagement remplace :**

- les trois taxes actuelles (TLE, TDENS, TDCAUE) au 1/03/12**
- les participations PAE, PVR, PRE, PNRAS au 1/3/12 dans les secteurs où le taux communal sera supérieur à 5%**
- les participations PAE, PVR, PRE, PNRAS au 1/1/15**

**Subsistent :**

- la redevance d'archéologie préventive (RAP)**
- le projet urbain partenarial (PUP)**
- la participation pour équipement public exceptionnel**
- les participations en ZAC (zones d'aménagement concerté)**

# **REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT**

## ***QUEL CONTENU ?***

**Le versement pour sous-densité :**

- réservé aux communes dotées de POS ou PLU**
- a vocation à inciter à la densité, en taxant les constructions qui sous-utilisent le foncier**

# **REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT**

## ***COMMENT METTRE EN PLACE LA TAXE D'AMENAGEMENT ?***

- Communes dotées de PLU ou POS : instaurée automatiquement au taux de 1%, sauf délibération y renonçant ou fixant un (ou des) autre(s) taux.**
- Autres communes : délibération à prendre, à défaut, la taxe ne sera pas instaurée. Seules subsisteront les participations (PVR, PAE, PRE,...).**
- Des taux différents peuvent être fixés par secteur, en fonction des équipements à réaliser.**
- La délibération doit être motivée en fait et en droit lorsqu'elle fixe un taux supérieur à 5%.**

# **REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT**

## ***COMMENT METTRE EN PLACE LA TAXE D'AMENAGEMENT ?***

- La durée de validité de la délibération instaurant la taxe d'aménagement est de trois ans, reconduite tacitement (pour 2012, elle sera valable du 1er mars au 31 décembre).**
- La délibération doit être prise avant le 30 novembre 2011. Prendre cette délibération le plus tôt possible, en cas d'observation par le contrôle de légalité.**
- Les délibérations suivantes (modification des taux, instauration de la TA dans les communes qui ne l'auront pas instaurée) doivent être prises avant le 30 novembre de chaque année, pour entrer en vigueur au 1er janvier suivant, à condition que le préfet les ait reçues avant le 1er janvier.**
- les délibérations instaurant ou modifiant les taux ont une durée de validité de un an, tacitement reconductible, à condition que cela soit précisé dans la délibération. A défaut, le conseil municipal devra à nouveau délibérer l'année suivante.**

# **REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT**

## ***QUEL SERA LE MONTANT PERCU SUR LES CONSTRUCTIONS?***

- La surface de locaux servant d'assiette est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, déduction faite des vides et trémies (disparition de la SHON sur le plan fiscal)**
- Cette surface est multipliée par une valeur au mètre carré : 660€, révisé annuellement au 1er janvier par arrêté ministériel**
- Ce résultat est multiplié par le taux décidé par la commune et le conseil général**

# **REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT**

***QUEL SERA LE MONTANT PERCU SUR LES  
CONSTRUCTIONS?***

**Un abattement de 50% est prévu sur certains locaux :**

**Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État,  
hors du champ d'application du PLAI**

**Les 100 premiers mètres carrés des locaux à usage d'habitation principale**

**Les locaux à usage industriel**

**Les locaux à usage artisanal**

**Les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une  
exploitation commerciale**

**Les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation  
commerciale**

# REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT

*QUEL SERA LE MONTANT PERCU SUR LES  
CONSTRUCTIONS ? EXEMPLE.*

**Surface de locaux résidence principale : 170 m<sup>2</sup>**

**Taux communal : 3%**

**Taux départemental : 2%**

**Part perçue au profit de la commune :**

$$100 \times (660/2) \times 3\% + 70 \times 660 \times 3\% = 2376 \text{ €}$$

**Part perçue au profit du conseil général :**

$$100 \times (660/2) \times 2\% + 70 \times 660 \times 2\% = 1584 \text{ €}$$

# REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT

## ***QUEL SERA LE MONTANT PERCU SUR LES AMENAGEMENTS?***

### ***L'assiette de la taxe est calculée ainsi :***

- le nombre d'emplacement de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs X 3 000 €
- le nombre d'emplacement d'habitations légères de loisirs X 10 000 €
- la superficie de la piscine X 200 €
- la superficie des panneaux photovoltaïques au sol X 10 €
- le nombre d'éoliennes d'une hauteur > 12m X 3 000 €
- le nombre d'emplacements de stationnement (pour le stationnement non compris dans la surface de la construction) X 2 000 €
  - ⇒ montant pouvant être porté à 5 000 € sur délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de POS ou de PLU

# REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT

***QUEL SERA LE MONTANT PERCU SUR LES AMENAGEMENTS?  
EXEMPLE***

**Taux communal : 3%**

**Taux départemental : 2%**

**Camping de 40 emplacements tentes ou caravanes :**

Part perçue au profit de la commune :  $40 \times 3000 \times 3\% = 3600\text{€}$

Part perçue au profit du conseil général :

$40 \times 3000 \times 2\% = 2400\text{€}$

Sommes auxquelles s'ajoutent celles perçues sur les constructions.

**Piscine de 50 m<sup>2</sup> :**

Part perçue au profit de la commune :  $50 \times 200 \times 3\% = 300\text{€}$

Part perçue au profit du conseil général :

$50 \times 200 \times 2\% = 200\text{€}$

# REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT *EXONERATIONS DE PLEIN DROIT*

Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique

Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)

Certains locaux des exploitations, des coopératives agricoles et des centres équestres

Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres d'opération d'intérêt national (OIN)

Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC)

Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres de projet urbain partenarial (PUP)

Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques sous certaines conditions

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous certaines conditions

La reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions

Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>

# **REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT**

## ***COMMENT METTRE EN PLACE LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE ?***

**Par délibération du conseil municipal (il s'agit d'un outil facultatif), accompagnée d'une cartographie des secteurs concernés.**

**Durée de validité de la délibération : trois ans**

**Instauré le premier jour du deuxième mois suivant la délibération.**

**Rappel : outil réservé aux communes dotées de PLU ou POS**

# REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT

## ***DES EXONERATIONS FACULTATIVES SONT POSSIBLES***

**Totalement ou partiellement sur :**

Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du PLAI

50% de la surface excédant 100 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)

Les locaux à usage industriel

Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>

Les immeubles classés ou inscrits

**C'est la délibération qui fixe ces exonérations. Il est possible de retenir tout ou partie des sujets de la liste ci-dessus.**

# REFORME DE LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT

## *INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES*

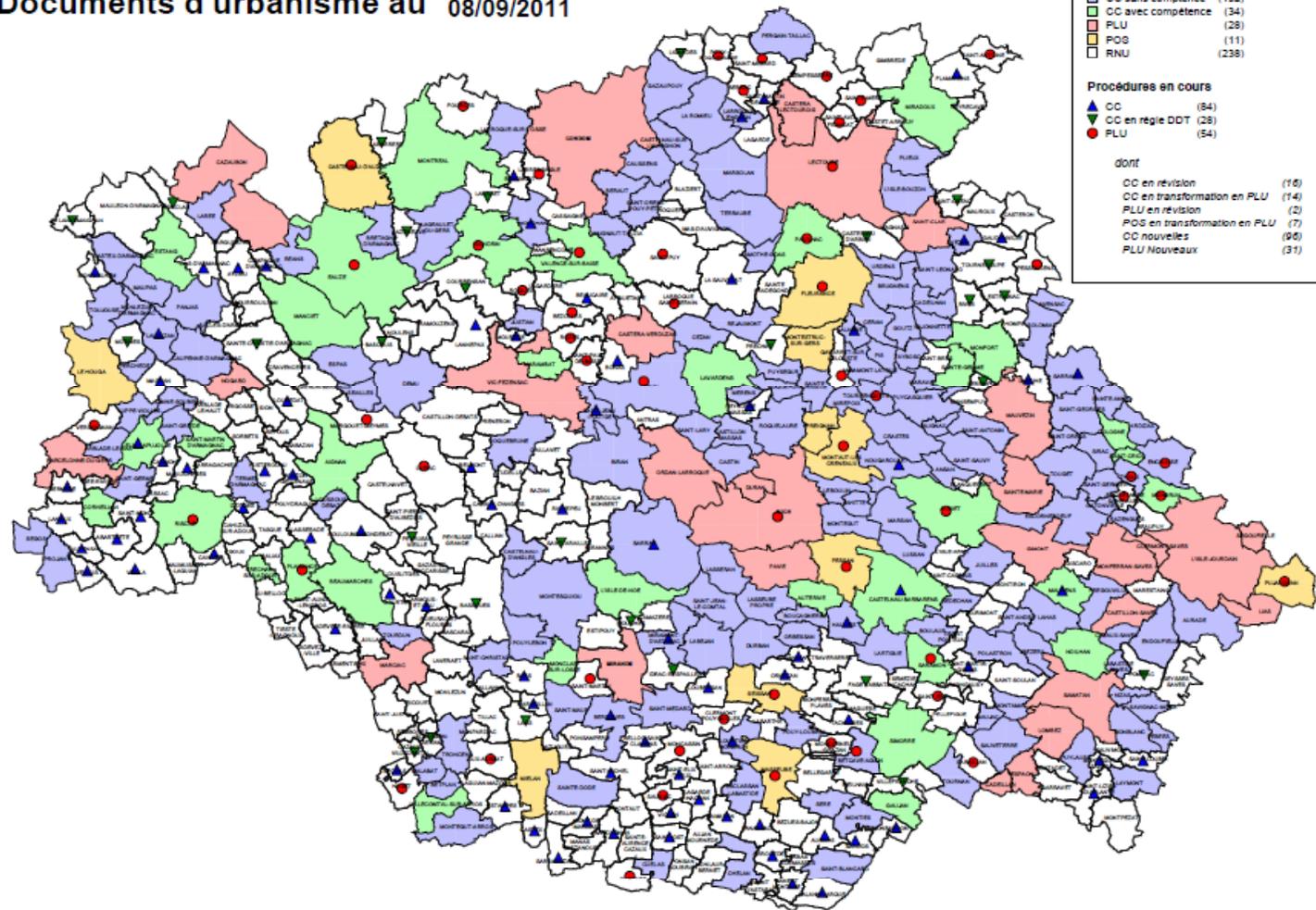
Site internet DDT 32 : <http://www.gers.developpement-durable.gouv.fr/>

Site internet du ministère :  
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-fiscalite-de-l.html>

**Les unités territoriales de la DDT**

# **ETAT DE LA PLANIFICATION ET QUELQUES RAPPELS SUR L'INSTRUCTION**

## Documents d'urbanisme au 08/09/2011



225 communes dotées d'un document d'urbanisme

22 nouvelles communes au stade enquête publique ou post-enquête

166 procédures en cours au total (y compris révisions)

## *INSTRUCTION DES DOSSIERS*

Le maire de la commune apporte une contribution à l'instruction des dossiers, pour la faciliter et en améliorer la qualité.

C'est **l'avis du maire**, pour lequel un imprimé à été diffusé à toutes les communes à l'occasion de la mise en place de la réforme des autorisations d'urbanisme (1er octobre 2007).

Il est demandé au maire de qualifier son avis (favorable ou défavorable, en exposant les raisons dans ce dernier cas), et de transmettre ce dernier rapidement au service instructeur.

Sur les certificats d'urbanisme, si le maire n'émet pas d'avis, il est réputé être d'accord avec le service instructeur, et doit signer la décision, quel qu'en soit le sens (ceci concerne les actes à compétence état).

Le maire doit en outre donner, sur cet imprimé, tous les éléments dont il dispose, de par sa connaissance du territoire, et notamment sur :

- l'environnement du projet
- les nuisances et risques dont il a connaissance
- la défense incendie

## Renseignements auprès

- de l'unité planification pour les documents d'urbanisme (Olivier CAZAUX, 05.62.61.47.01)
- des unités territoriales de la DDT pour l'instruction des demandes